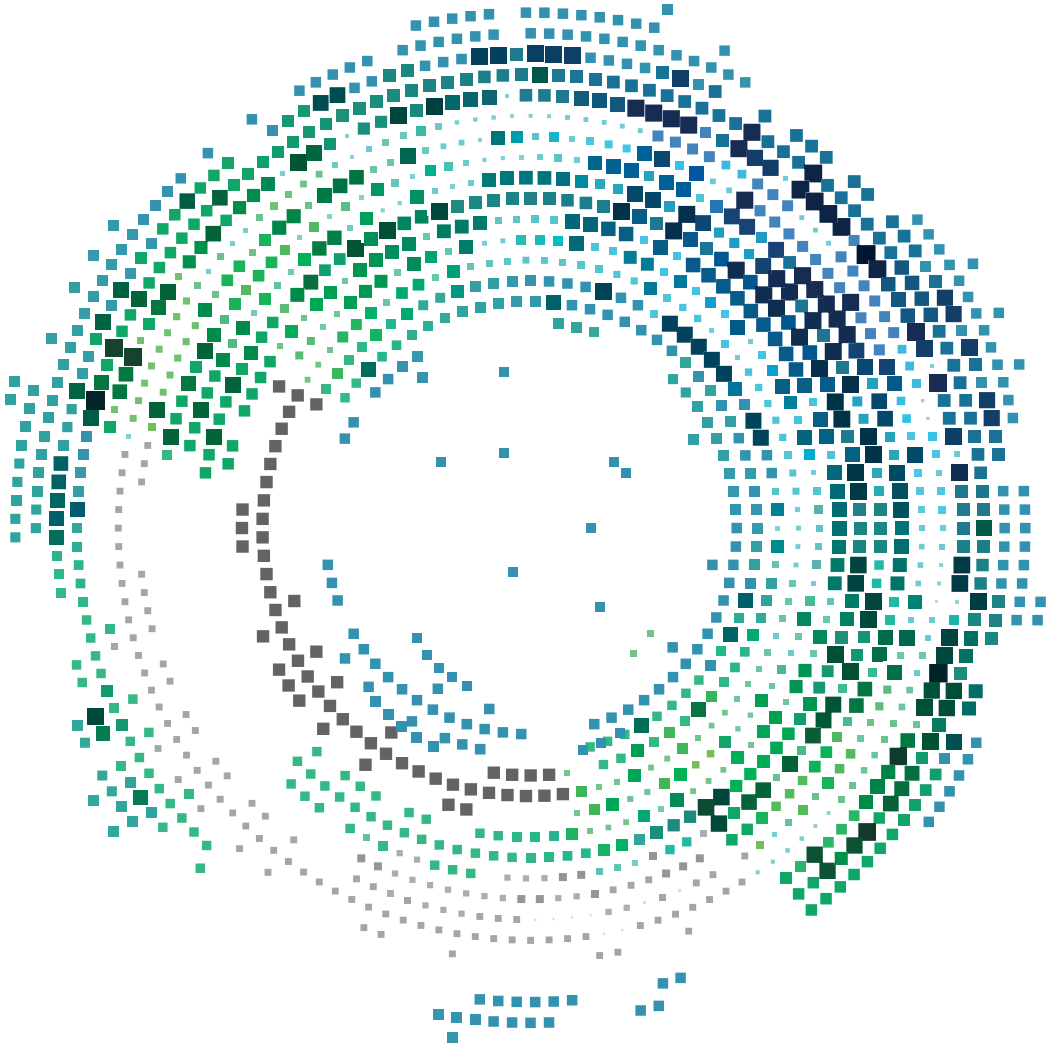
Deloitte.



NV 46 A/S

Bøge Alle 2
9000 Aalborg
CVR-nr. 10607701

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2022

Allan Nørgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NV 46 A/S

Bøge Alle 2

9000 Aalborg

CVR-nr.: 10607701

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Allan Nørgaard

Anette Vognsen

Tobias Nørgaard

Direktion

Allan Nørgaard, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for NV 46 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.06.2022

Direktion

Allan Nørgaard
adm. dir.

Bestyrelse

Allan Nørgaard **Anette Vognsen**

Tobias Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NV 46 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NV 46 A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 07.06.2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**933.808**	**986.015**
Andre finansielle omkostninger	1	(263.468)	(270.870)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**670.340**	**715.145**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.095.940	5.000.000
Resultat før skat		**12.766.280**	**5.715.145**
Skat af årets resultat		(2.808.739)	(1.257.891)
Årets resultat		**9.957.541**	**4.457.254**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.957.541	4.457.254
Resultatdisponering		**9.957.541**	**4.457.254**

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		48.500.000	35.874.178
Materielle aktiver	2	**48.500.000**	**35.874.178**
Anlægsaktiver		**48.500.000**	**35.874.178**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	195.549
Andre tilgodehavender		49.321	17.321
Tilgodehavender		**49.321**	**212.870**
Likvide beholdninger		**356.559**	**106.583**
Omsætningsaktiver		**405.880**	**319.453**
Aktiver		**48.905.880**	**36.193.631**

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		23.714.057	13.756.516
Egenkapital		**24.214.057**	**14.256.516**
Udskudt skat		6.615.051	3.929.468
Hensatte forpligtelser		**6.615.051**	**3.929.468**
Gæld til realkreditinstitutter		14.085.817	14.491.042
Langfristede gældsforpligtelser	3	**14.085.817**	**14.491.042**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	406.930	404.716
Deposita		302.167	293.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.928	32.414
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.831.415	2.516.981
Skyldige sambeskatningsbidrag		123.156	133.423
Anden gæld		129.450	0
Periodeafgrænsningsposter		147.909	135.796
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.990.955**	**3.516.605**
Gældsforpligtelser		**18.076.772**	**18.007.647**
Passiver		**48.905.880**	**36.193.631**
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	13.756.516	14.256.516
Årets resultat	0	9.957.541	9.957.541
Egenkapital ultimo	**500.000**	**23.714.057**	**24.214.057**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.560	71.299
Øvrige finansielle omkostninger	186.908	199.571
	263.468	**270.870**

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.802.116
Tilgange	529.882
Kostpris ultimo	**19.331.998**
Opskrivninger primo	17.072.062
Årets opskrivninger	12.095.940
Opskrivninger ultimo	**29.168.002**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**48.500.000**

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendom er beliggende i København. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

- Beboelses –og erhvervsejendom, 2,7 procent (3,4 procent i 2020)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. +11,0 mio. kr. og -7,6 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. +8,6 mio. kr. og -5,9 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 1,3 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	406.930	404.716	14.085.817	12.141.854
	406.930	**404.716**	**14.085.817**	**12.141.854**

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ANAV Holding ApS administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 16.170 t.kr. i fast ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er der deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. og skadesløsbrev på 10.000 t.kr.

Til opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor Ejerforeningen Nørre Voldgade er tinglyst deklaration pantstiftende på 41 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 48.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til til pengeinstitutter mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der

afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.